A

T & L Park Sdn Bhd lwn Ng Kee Wei dan lain-lain

B

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN SIVIL NO WA-21NCVC-44–05 TAHUN 2018
LATIFAH MOHD TAHAR H
30 OGOS 2023

C

Tort — Kecuaian — Kecuaian profesional — Kecuaian peguam cara dalam urusan jual beli hartanah — Peguam cara pembeli gagal melakukan carian tanah terkini sebelum pembeli menandatangani perjanjian jual beli — Peguam cara pembeli gagal memasukkan kaveat secepat mungkin selepas perjanjian jual beli ditandatangani — Peguam cara pembeli gagal memaklumkan kepada peguam cara penjual tentang kewujudan kaveat — Peguam cara penjual melepaskan baki harga belian sebelum memorandum pemindahan tanah dibentangkan kepada Pejabat Tanah — Peguam cara penjual melepaskan baki harga belian walaupun mengetahui tentang kewujudan kaveat — Sama ada peguam cara cuai kerana gagal menjalankan tugas sebagai peguam pindah hak yang berkemahiran munasabah — Sama ada peguam cara gagal melaksanakan tanggungjawab fidusiari — Sama ada terdapat konspirasi — Sama ada peguam cara gagal melindungi kepentingan pembeli

D

E

Plaintif telah memasuki perjanjian jual beli ('perjanjian tersebut') bagi sebidang tanah ('hartanah tersebut') yang dimiliki oleh seorang yang bernama Ng Kee Wei. Namun masalah timbul apabila plaintif mendapati bahawa hartanah tersebut sebenarnya dimiliki oleh seorang yang bernama Ng Kee Wei yang telah meninggal dunia tetapi perjanjian yang dimasuki oleh plaintif adalah melibatkan penama Ng Kee Wei yang bukan merupakan pemilik hartanah tersebut ('defendan pertama'). Plaintif kemudiannya memfailkan tindakan terhadap: (a) defendan pertama atas premis fraud; (b) defendan kedua selaku peguam bagi pihak plaintif yang cuai kerana gagal menjalankan tugas sebagai peguam pindah hak yang berkemahiran munasabah — antara kecuaian yang dihujahkan adalah kegagalan menjalankan carian persendirian terhadap hartanah tersebut sebelum plaintif menandatangani perjanjian tersebut dan juga kegagalan menjawab surat peguam penjual dan memaklumkan kepada mereka tentang keperluan untuk mempertimbangkan klausa 2.4 dan 2.6 perjanjian tersebut sebelum peguam penjual melepaskan baki harga belian kepada penjual berdasarkan klausa 2.5 perjanjian tersebut; (c) defendan ketiga selaku peguam bagi pihak penjual yang cuai di mana mereka telah melanggar kewajipan sebagai 'pemegang amanah' dengan melepaskan RM3.12 juta kepada penjual pada 21 Mac 2018 sebelum memorandum pemindahan dibentangkan kepada Pejabat Tanah dan setelah mengetahui tentang kewujudan kaveat pendaftar dan kaveat harta pusaka

F

G

H

I

melalui carian tanah yang dijalankan pada 19 Mac 2018 — berkaitan dengan tindakan ini, plaintif juga menyatakan bahawa terdapat konspirasi di antara defendan ketiga dan defendan pertama, oleh itu, defendan ketiga mempunyai kewajipan berhati-hati terhadap plaintif; (d) defendan keempat yang merupakan waris harta pusaka bagi pemilik sebenar hartanah tersebut yang telah memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut yang akhirnya mengakibatkan plaintif tidak dapat melaksanakan perjanjian tersebut; dan (e) defendan kelima, iaitu Pejabat Tanah atas kemungkiran berkanun disebabkan kecuaian dalam mengendalikan dan menjaga rekodnya. Plaintif berhujah bahawa disebabkan kecuaian yang dilakukan oleh defendan kedua dan ketiga, plaintif telah mengalami kerugian sebanyak RM1,400,700 iaitu baki deposit yang telah dibayar kepada penjual dan juga RM3.12 juta iaitu baki harga belian yang telah dibayar kepada penjual.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif terhadap defendan kedua dan ketiga, dan menolak tuntutan plaintif terhadap defendan pertama, keempat dan kelima:

(1) Mahkamah mendapati bahawa tiada kausa tindakan untuk plaintif meneruskan tindakan terhadap defendan pertama kerana tiada representasi diberi. Tambahan pula defendan pertama tidak menerima baki harga belian daripada defendan ketiga dan ini disahkan oleh peguamcara yang bertanggungjawab untuk perjanjian tersebut. Plaintif juga gagal membuktikan asas tindakan mereka terhadap defendan keempat. Defendan keempat adalah pemilik sah hartanah tersebut dan dengan itu, kemasukan kaveat harta pusaka adalah hak mereka. Plaintif juga tidak membuktikan bahawa kemasukan kaveat harta pusaka tersebut adalah salah. Berkaitan dengan tuntutan plaintif terhadap defendan kelima pula, mahkamah dapati bahawa butir-butir geran yang ada dalam simpanan defendan kelima adalah tepat. Hasil carian tanah yang dijalankan pada 8 Ogos 2017 oleh defendan kedua benar-benar menunjukkan bahawa pemilik berdaftar hartanah tersebut adalah Ng Kee Wei tanpa nombor pengenalan diri, namun perjanjian jual beli bertarikh 13 November 2017 pada dasarnya dimeterai dengan Ng Kee Wei dengan nombor pengenalan diri 560620–10–6427. Oleh itu, plaintif hanya boleh menyalahkan diri mereka sendiri memandangkan walaupun terdapat percanggahan yang jelas ini, plaintif masih memilih untuk meneruskan dengan memuktamadkan perjanjian tersebut malah meneruskan dengan membuat pembayaran (lihat perenggan 61–62, 83–84, 94, 96–97 & 99–102).

(2) Mahkamah mendapati bahawa plaintif telah berjaya membuktikan kes prima facie terhadap defendan kedua atas alasan bahawa defendan kedua gagal dalam menjalankan kewajipan fidusiari sebagai peguam pindah hak yang berkemahiran munasabah, apabila gagal untuk membuat carian persendirian ke atas hartanah tersebut sebelum plaintif menandatangani

perjanjian tersebut, sebelum perjanjian tersebut disetemkan dan sebelum melepaskan baki harga belian tersebut kepada defendan ketiga. Defendan kedua juga cuai apabila gagal untuk memasukkan kaveat secepat mungkin setelah perjanjian tersebut ditandatangani. Defendan kedua juga gagal melindungi kepentingan plaintif apabila gagal memaklumkan dengan kadar segera kepada defendan ketiga mengenai dua kaveat yang terdapat pada hartanah tersebut. Selain itu, adalah menjadi tanggungjawab defendan kedua untuk membalas surat dan memaklumkan defendan ketiga bahawa klausa 2.4 dan klausa 2.6 perjanjian tersebut adalah terpakai jika defendan kedua tidak bersetuju dengan defendan ketiga yang ingin melepaskan baki harga belian kepada penjual berdasarkan klausa 2.5 perjanjian jual beli tersebut. Dengan kata lain berlakunya kecuaian professional di pihak defendan kedua. Berdasarkan fakta dan keterangan, dan di atas imbangan kebarangkalian, mahkamah berpuashati bahawa plaintif telah berjaya membuktikan kes terhadap defendan kedua (lihat perenggan 104–105, 118, 122–125 & 127).

(3) Mahkamah berpendapat bahawa plaintif tidak berjaya menunjukkan terdapatnya konspirasi di antara defendan ketiga dan defendan pertama, oleh itu, defendan ketiga tiada kewajipan berhati-hati terhadap plaintif. Tiada bukti oleh plaintif dalam pliding bahawa terdapatnya apa-apa perjanjian di antara defendan ketiga dan defendan pertama yang menyebabkan kerugian atau kerosakan kepada plaintif. Oleh itu isu konspirasi adalah meragukan. Walau bagaimanapun, mahkamah dapati bahawa defendan ketiga gagal untuk menjalankan tugasnya sebagai 'pemegang amanah' apabila melepaskan baki harga belian sebanyak RM3.12 juta kepada penjual sebelum presentasi pemindahan dikemukakan kepada Pejabat Tanah. Selain itu, mahkamah juga dapati bahawa tindakan defendan ketiga melepaskan baki harga belian tersebut kepada penjual selepas mengetahui tentang kewujudan dua kaveat ke atas hartanah tersebut adalah satu kecuaian di pihak defendan ketiga serta melanggari kewajipannya bukan sahaja sebagai pemegang amanah seperti yang diperuntukkan di bawah perjanjian tersebut tetapi juga sebagai seorang peguam konveyansing. Berdasarkan fakta dan keterangan yang diberikan dalam mahkamah dan di atas imbangan kebarangkalian, mahkamah berpuashati bahawa plaintif telah berjaya membuktikan kes terhadap defendan ketiga (lihat perenggan 128–130, 140 & 144).

[English summary

The plaintiff entered into a sale and purchase agreement ('the said agreement') for a piece of land ('the said property') owned by a person named Ng Kee Wei. However, the problem arose when the plaintiff discovered that the property was actually owned by a person named Ng Kee Wei who had passed away, but

A the agreement entered into by the plaintiff involved another person by the name of Ng Kee Wei who was not the owner of the property ('the first defendant'). The plaintiff then filed an action against: (a) the first defendant on the premise of fraud; (b) the second defendant as the plaintiff's lawyer who was negligent for failing to carry out his duties as a reasonably skilled conveyancing B lawyer — amongst the negligence argued were the failure to conduct a private search of the property before the plaintiff signed the agreement, and also the failure to respond to the vendor's lawyer's letter and inform them about the requirement to consider cll 2.4 and 2.6 of the said agreement before the vendor's lawyer released the balance of the purchase price to the vendor based C on cl 2.5 of the said agreement; (c) the third defendant as the vendor's lawyer who was negligent whereby they had breached their duty as 'the stakeholder' by releasing RM3.12m to the vendor on 21 March 2018 before the memorandum of transfer was presented to the Land Office and after learning about the existence of the registrar's caveat and the probate caveat through land search D conducted on 19 March 2018 — in relation to this action, the plaintiff also stated that there was a conspiracy between the third defendant and the first defendant, therefore, the third defendant owed a duty of care to the plaintiff; (d) the fourth defendant who was the heir to the estate of the real owner of the property who had entered a caveat on the property which ultimately resulted in E the plaintiff not being able to execute the said agreement; and (e) the fifth defendant, the Land Office for statutory breach due to negligence in handling and maintaining its records. The plaintiff argued that due to the negligence committed by the second and third defendants, the plaintiff had suffered losses amounting to RM1,400,700 which was the balance of the deposit that had F been paid to the vendor and also RM3.12m which was the balance of the purchase price that had been paid to the vendor.

Held, allowing the plaintiff's claims against the second and third defendants, G and dismissing the plaintiff's claims against the first, fourth and fifth defendants:

(1) The court found that there was no cause of action for the plaintiff to continue the action against the first defendant because no representation was given. Further, the first defendant did not receive the balance of the H purchase price from the third defendant, and this was confirmed by the solicitor responsible for the said agreement. The plaintiff also failed to prove the basis of their action against the fourth defendant. The fourth defendant was the legal owner of the said property and thus, the entry of probate caveat was their right. The plaintiff also did not prove that the I entry of the probate caveat was wrong. In relation to the plaintiff's claim against the fifth defendant, the court found that the details of the grant in the possession of the fifth defendant were accurate. The results of the land search conducted on 8 August 2017 by the second defendant actually showed that the registered owner of the property was Ng Kee Wei

without an identification number, but the sale and purchase agreement dated 13 November 2017 was basically signed with Ng Kee Wei with the identification number of 560620–10–6427. Therefore, the plaintiff could only blame himself since despite this clear contradiction, the plaintiffs still chose to proceed with execution of the agreement and even proceeded with making the payment (see paras 61–62, 83–84, 94, 96–97 & 99–102).

(2) The court found that the plaintiff had succeeded in proving a prima facie case against the second defendant on the grounds that the second defendant failed in carrying out his fiduciary duty as a reasonably skilled conveyancing lawyer, when he failed to conduct a private search of the property before the plaintiff signed the agreement, before the agreement was sealed and before releasing the balance of the purchase price to the third defendant. The second defendant was also negligent in failing to enter the caveat as soon as possible after the agreement was signed. The second defendant also failed to protect the interests of the plaintiff when he failed to promptly inform the third defendant about the two caveats found on the property. In addition, it was the responsibility of the second defendant to reply to the letter by the third defendant and inform the third defendant that cll 2.4 and 2.6 of the said agreement were applicable if the second defendant did not agree with the third defendant who wanted to release the balance of the purchase price to the vendor based on cl 2.5 of the said agreement. In other words, there was professional negligence on the part of the second defendant. Based on the facts and evidence, and on the balance of probabilities, the court was satisfied that the plaintiff had successfully proved the case against the second defendant (see paras 104–105, 118, 122–125 & 127).

(3) The court held that the plaintiff failed to show that there was a conspiracy between the third defendant and the first defendant, therefore, the third defendant had no duty of care towards the plaintiff. There was no evidence by the plaintiff in the pleadings that there was any agreement between the third defendant and the first defendant that caused losses or damage to the plaintiff. Therefore, the issue of conspiracy was doubtful. However, the court found that the third defendant failed to carry out his duties as a 'stakeholder' when he released the remaining purchase price of RM3.12m to the vendor before the presentation of the transfer was submitted to the Land Office. In addition, the court also found that the action of the third defendant to release the balance of the purchase price to the vendor after knowing about the existence of two caveats on the property was a negligence on the part of the third defendant and a breach of his duty not only as a stakeholder as provided under the said agreement but also as a conveyancing lawyer. Based on the facts and evidence given in court and on the balance of probabilities, the court was satisfied that

A the plaintiff had successfully proved the case against the third defendant (see paras 128–130, 140 & 144).]

Kes-kes yang dirujuk

B *Mulpha Kluang Maritime Carriers Sdn Bhd v Philip Koh Tong Ngee & Ors* [2016] 10 MLJ 517, MT (dirujuk)

Pushpaleela a/p R Selvarajah & Anor v Rajamani d/o Meyappa Chettiar and other appeals [2019] 2 MLJ 553, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

C Kanun Tanah Negara s 378

(Cassandra Lee Chambers) bagi pihak plaintif.
(Yoges & Co) bagi pihak defendan pertama.
(Sreenevasan Young) bagi pihak defendan kedua.
D *(Gunaseelan & Associates) bagi pihak defendan ketiga.*
(Chooi & Company + Cheang & Ariff) bagi pihak defendan keempat.
(Jabatan Peguam Negara) bagi pihak defendan kelima.

E **Latifah Mohd Tahar H:**

[1] Terdapat tiga rayuan yang difailkan oleh pihak plaintif, defendan kedua dan defendan keempat dalam guaman ini.

F **[2]** Pihak-pihak akan disebut seperti di Mahkamah Tinggi dalam alasan penghakiman ini.

NOTIS RAYUAN PLAINTIF

G **[3]** Perayu/plaintif (T & L Park) tidak berpuas hati dengan keputusan Mahkamah Kuala Lumpur yang diberi pada 17 Februari 2023 berkenaan tuntutan plaintif terhadap responden/defendan kelima dan merayu kepada Mahkamah Rayuan terhadap keputusan tersebut yang telah menolak tuntutan perayu/plaintif terhadap responden/defendan kelima seperti berikut:

H 1. Tuntutan plaintif terhadap Defendan Kelima ditolak dengan kos sebanyak RM50,000.00 tertakluk kepada fi alokatur.

NOTIS RAYUAN DEFENDAN KEDUA

I **[4]** Perayu/defendan kedua (Tetuan Tee Bee Kim & Partners) tidak berpuas hati dengan keputusan Mahkamah Kuala Lumpur yang diberi pada 17 Februari 2023 merayu kepada Mahkamah Rayuan terhadap keseluruhan keputusan tersebut terhadap perayu dalam membenarkan tuntutan

responden/plaintif terhadap perayu/defendan kedua sepertimana dalam pernyataan tuntutan terpinda yang memutuskan bahawa:

(a) perayu/defendan kedua untuk menanggung rugi dan/atau indemniti responden/plaintif bagi segala wang yang dibayar oleh responden/plaintif di bawah perjanjian jual beli tersebut, sekiranya responden/plaintif tidak mendapat kembali wang yang dibayar dibawah perjanjian jual beli tersebut daripada defendan pertama;

(b) perayu/defendan kedua untuk menanggung rugi dan/atau indemniti responden/plaintif bagi segala kerugian, perbelanjaan dan kos yang dialami dan ditanggung oleh responden/plaintif berkenaan perjanjian jual beli tersebut dan bagi pemfailan tindakan ini di mahkamah yang mulia ini;

(c) ganti rugi akibat kecuaian perayu/defendan kedua dalam menjalankan kewajipannya sebagai peguam pindah hak yang berkemahiran munasabah;

(d) ganti rugi am bagi kos-kos yang ditanggung oleh responden/plaintif berkenaan perjanjian jual beli tersebut dan dalam memfailkan tindakan ini, yang akan ditaksir oleh penolong kanan pendaftar mahkamah yang mulia ini;

(e) faedah 5% di atas jumlah penghakiman dari tarikh pemfailan writ sehingga tarikh penghakiman;

(f) faedah 5% di atas jumlah penghakiman dari tarikh penghakiman sehingga tarikh penyelesaian penuh; dan

(g) kos sebanyak RM80,000 tertakluk kepada fi alokator.

NOTIS RAYUAN DEFENDAN KETIGA

[5] Perayu/defendan ketiga (Tetuan Mazwan Pathma & Co) tidak berpuas hati dengan keputusan Mahkamah Kuala Lumpur yang diberi pada 17 Februari 2023 merayu kepada Mahkamah Rayuan terhadap sebahagian keputusan yang membenarkan tuntutan responden pertama/plaintif terhadap perayu/defendan ketiga selepas pebicaraan penuh dengan kos.

PENGENALAN

[6] Kes ini telah dijalankan secara perbicaraan penuh dengan mendengar keterangan dua orang saksi plaintif dan lapan orang saksi defendan-defendan.

[7] Dari keterangan kes, plaintif telah terperangkap dalam penipuan apabila memasuki urusan pembelian tanah dengan seorang penipu. Hal ini tidak diketahui sehingga pencarian tanah dibuat. Plaintif memulakan tindakan

ini terhadap defendan-defendan untuk mendapatkan remedi ke atas kerugian yang mereka alami, dengan alasan bahawa terdapatnya isu frod yang melibatkan defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga pula telah cuai kerana gagal menjalankan tugas sebagai peguam pindah hak yang berkemahiran munasabah, terhadap defendan keempat akibat kaveat yang dimasukkan oleh defendan keempat menyebabkan plaintif tidak dapat melaksanakan perjanjian jual beli tersebut. Dan terhadap defendan kelima atas kemungkiran berkanun disebabkan kecuaian dalam mengendalikan dan menjaga rekodnya. Semua tindakan defendan-defendan ini telah menyebabkan kerugian kepada plaintif.

[8] Alasan penghakiman ini akan mengupas kewajipan dan tanggungjawab peguamcara pembeli dan penjual dan akan menilai sama ada peguamcara telah menunaikan kewajipan mereka terhadap plaintif. Khususnya, peranan pejabat tanah berkenaan geran tanah serta hasil carian tanah juga akan dipertimbangkan.

[9] Pada 17 Februari 2023, selepas mendengar keterangan saksi-saksi plaintif dan defendan-defendan serta hujahan lisan dan bertulis pihak-pihak, mahkamah membenarkan tuntutan plaintif terhadap defendan kedua dan ketiga manakala bagi tindakan terhadap defendan pertama, defendan keempat dan defendan kelima masing-masing adalah ditolak.

LATAR BELAKANG KES

[10] Pertikaian plaintif dengan defendan-defendan timbul akibat daripada satu transaksi perjanjian jual beli bertarikh 13 November 2017 ('perjanjian jual beli 13 November 2017') yang telah dimeterai antara plaintif dengan seorang yang menyamar sebagai 'penjual'.

[11] Mengikut perjanjian jual beli tersebut, plaintif merupakan pembeli dan defendan pertama merupakan penjual, dimana defendan pertama telah bersetuju untuk menjual satu hartanah yang dikenali sebagai sekeping tanah kosong pegangan bebas yang dipegang dibawah hakmilik individu Geran 37366, Lot 260, Seksyen 46, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur Negeri Wilayah Persekutuan seluas kira-kira 867.516 meter persegi dan mempunyai alamat pos di Lot 260, Jalan Chow Kit, 50350 Kuala Lumpur ('hartanah tersebut').

[12] Adalah tidak dipertikaikan bahawa defendan kedua, Tetuan Tee Bee Kim & Partners ('Tetuan TBK') adalah peguamcara bagi plaintif untuk tujuan perjanjian jual beli 13 November 2017 dan defendan ketiga Tetuan Mazwan Pathma & Co ('Tetuan Mazwan') adalah peguamcara bagi penjual.

[13] Menurut plaintif, sebelum perjanjian jual beli 13 November 2017, terdapat satu lagi perjanjian jual beli bertarikh 7 September 2017 untuk hartanah yang sama iaitu antara CK Parkland Sdn Bhd ('CK Parkland') dan penjual ('perjanjian jual beli 7 September 2017'). Tidak ada pertikaian bahawa penjual itu diwakili oleh Tetuan Mazwan manakala Tetuan TBK bertindak untuk CK Parkland.

[14] Berdasarkan perjanjian jual beli 7 September 2017 ini, dipercayai bahawa harga belian untuk hartanah tersebut dianggarkan pada RM7,003,500 ('RM7 juta') pada masa material, tetapi nilainya tidak lama kemudian susut kepada RM6,536,600 ('RM6.53 juta') kerana penjual gagal dalam usahanya untuk mengusir penghuni setinggan dari hartanah tersebut.

[15] Atas sebab yang hanya diketahui oleh CK Parkland dan penjual, perjanjian jual beli 7 September 2017 ini akhirnya ditamatkan dan transaksi tidak menjadi kenyataan.

[16] Selepas itu, melalui perjanjian jual beli 13 November 2017, plaintif kemudiannya mengambil keputusan untuk membeli hartanah tersebut pada jumlah RM6.53 juta. Plaintif seterusnya menegaskan bahawa jumlah RM1,400,700 ('RM1.4 juta') yang telah dibayar oleh CK Parkland dalam perjanjian jual beli 7 September 2017 diambil kira sebagai deposit untuk pembelian semasa.

[17] Oleh itu, hubungan yang dikongsi antara perjanjian jual beli 7 September 2017 dan perjanjian jual beli 13 November 2017 ialah deposit 20% yang dibayar oleh CK Parkland akan dianggap sebagai deposit yang seolah-olah dibayar oleh plaintif. Alasan untuk berbuat demikian ialah kedua-dua plaintif dan CK Parkland adalah *shared common directors and shareholders*. Butiran pembayaran yang dibuat oleh plaintif boleh dibuktikan daripada yang berikut:

NO	DATE	PAYMENT DETAILS	(RM)
1	7 Ogos 2017	Earnest deposit	140,070
2	19 Ogos 2017	CIMB BANK CHEQUE NO 000462 — PAYEE Mazwan Pathma & Co	760,630
3	21 September 2017	CIMB BANK CHEQUE NO 366241 — PAYEE Mazwan Pathma & Co	500,000

4	1 November 2017	CIMB BANK CHEQUE NO 908276 — PAYEE Mazwan Pathma & Co	1,400,700
5	12 Februari 2018	CIMB BANK CHEQUE NO 407364 — PAYEE Mazwan Pathma & Co	3,735,200
		TOTAL	RM6,536,600

Jadual 1

[18] Menurut perjanjian jual beli 13 November 2017, plaintif telah memenuhi obligasinya dibawah perjanjian tersebut, di mana plantif telah membayar bayaran penuh (*purchase price*) sejumlah *RM6,536,600* bagi hartanah tersebut.

[19] Berdasarkan klausa 2.4 dan juga klausa 12 perjanjian jual beli 13 November 2017, TBK telah memajukan dengan sewajarnya jumlah pembelian baki RM3,735,200 ('harga belian baki') pada 12 Februari 2018 kepada Tetuan Mazwan. Sebagai maklumbalas, pada 28 Februari 2018, Tetuan Mazwan kemudiannya memajukan geran asal hartanah tersebut kepada Tetuan TBK. Geran asal ini mengandungi butiran berikut: 'ID Hak Milik 140044GRN00037366 dikeluarkan pada 19 September 2017; Versi 2'.

[20] Pada 26 Januari 2018, Tetuan TBK meneruskan dengan memfailkan permohonan memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut. Namun, permohonan tersebut telah ditolak oleh pejabat tanah.

[21] Kemudian, pada 19 Mac 2018, TBK telah menyampaikan memorandum pemindahan ('MOT') untuk pendaftaran di pejabat tanah. Walau bagaimanapun, usaha ini menjadi sia-sia sekali lagi kerana terdapat *encumbrances* yang dikenakan ke atas hartanah tersebut:

(a) satu kaveat pendaftar yang didaftarkan pada 1 November 2017 ('kaveat pendaftar'); dan

(b) satu kaveat persendirian yang difailkan oleh waris harta pusaka pada 3 November 2017 ('kaveat harta pusaka pusaka') (secara kolektif dikenali sebagai 'kaveat').

[22] Selepas itu, melalui surat bertarikh 21 Mac 2018, TBK menulis kepada Tetuan Mazwan untuk memaklumkan perkara tersebut. Surat ini juga

berpesan kepada Tetuan Mazwan agar tidak melepaskan baki harga belian kepada penjual. Pada keesokan harinya, Tetuan TBK meneruskan dengan memfailkan kaveat persendirian sekali lagi untuk kepentingan plaintif bagi hartanah tersebut ('kaveat persendirian').

[23] Pada 2 April 2018, Tetuan Mazwan menulis untuk memaklumkan bahawa sejumlah RM3,126,830 daripada baki harga belian telah pun dibayar kepada penjual ('RM3.12 juta'). Sehingga tarikh tersebut, Tetuan Mazwan hanya memegang baki RM608,370 ('baki harga belian terkini').

[24] Tidak berpuas hati dengan peristiwa di atas, plaintif memfailkan injunksi terhadap Tetuan Mazlan untuk menghalang mereka daripada melepaskan baki harga belian terkini sementara menunggu pelupusan writ saman ini. Permohonan injunksi ini telah dipersetujui oleh Tetuan Mazwan melalui perintah persetujuan dalam lampiran 41.

KES TERHADAP TETUAN MAZWAN

[25] Kes plaintif terhadap Tetuan Mazwan adalah berdasarkan tort kecuaian di mana mereka telah melanggar kewajipan sebagai *stakeholder* dengan melepaskan RM3.12 juta kepada penjual walaupun sebelum MOT dibentangkan kepada pejabat tanah. Pada pandangan plaintif, kelakuan ini jelas bertentangan dengan klausa 2.4(c) perjanjian jual beli 13 November 2017. Klausa 2.4(c) tersebut memperuntukkan:

> 2.4 The Stakeholders are hereby authorised to deal with the Balance Purchase Price in the following manner:
>
> (a) in the event the Property is encumbered, to pay to the Vendor's Financier the requisite sum to discharge the Property, within the time period stipulated in this Agreement (hereinafter referred to as 'the Redemption Sum');
>
> (b) any sums due payable by the Vendor pursuant to the provisions of this Agreement; and
>
> (c) subject to delivery of vacant possession of the Property to the Purchaser, to release such balance therefor to the Vendor upon presentation of the Transfer (as defined in Clause 4.1 hereof) and the charge (in favour of the Purchaser's Financier, if any) for registration at the relevant land office/registry, PROVIDED that the Property is free from encumbrances (other than encumbrances/caveat by the Purchaser and/or the Purchaser's Financier) and the Transfer is registrable.

[26] Sehubungan itu, Tetuan Mazwan berusaha untuk bergantung pada klausa 2.5 perjanjian jual beli 13 November 2017 untuk menjustifikasikan pelepasan baki harga belian. Klausa ini dikatakan memperuntukkan bahawa

A mereka bertanggungjawab untuk melepaskan baki harga belian kepada penjual dalam masa 14 hari selepas penerimaan dokumen penjual yang diperlukan oleh TBK. Memandangkan dokumen penjual telah dimajukan kepada TBK pada 28 Februari 2018, tiada sebarang alasan kukuh untuk terus membenarkan Tetuan Mazwan menahan baki harga belian, termasuk
B RM3.12 juta. Klausa 2.5 yang berkaitan adalah seperti berikut:

> 2.5 For the avoidance of doubt, the Purchaser's Solicitors or the Purchaser's Financiers Solicitors as the case may be, shall present the Transfer and the charge (if any) for registration within fourteen (14) working days upon receipt of the Vendor's
C Documents [as defined in Clause 3.1(b) hereof by the Purchaser's Solicitors or the Purchaser's Financier's Solicitors, as the case may be, failing which the Transfer and the charge (if any) is deemed presented for registration within fourteen (14) working days upon receipt of the Vendor's Documents by the Purchaser's Solicitors or the Purchaser's Financier's Solicitors, as the case may be.

D

[27] Plaintif berhujah bahawa pertikaian Tetuan Mazwan adalah cacat menurut klausa 2.6 perjanjian jual beli tersebut yang menyatakan:

> 2.6 Notwithstanding Clause 2.5 above, neither the Purchaser's Solicitors not the Purchaser's Financier's Solicitors are obliged to present the Transfer for registration
E in the event that:
>
> (i) the search conducted against the computerised records of the property at the land registry/land office, conducted by the Purchaser's Solicitors and/or the Purchaser's Financier's Solicitors on the date of presentation of the Transfer for registration reveals that apart from the
F charge/encumbrances are spelt put in Section 5 of the First Schedule and/or the private caveats and/or other encumbrances lodged by the Purchaser and/or the Purchaser's Financier, there are caveats or encumbrances of whatsoever nature over the Property. Then, in such event, the Completion Date shall automatically be suspended for the
G equivalent of time required to remove such caveats/encumbrances and to provide documentary evidence of such removal to the Purchaser's Solicitors and/or the Purchaser's Financier's Solicitors; or
>
> (ii) the computerised records of the Property are not available to the Purchaser's Solicitors and/or the Purchaser's Financier's Solicitors for
H inspection resulting the land office/land registry not being able to issue an official search result on the Property to the Purchaser's Solicitors and/or the Purchaser's Financier's Solicitors. Then, in such event, the Completion Date shall automatically be suspended for the period until the official search results is available.

I

[28] Bukti dokumentar seolah-olah menunjukkan bahawa Tetuan Mazwan juga telah melakukan carian tanah pada 19 Mac 2018. *Walaupun keputusan menunjukkan dengan jelas kaveat pendaftar serta kaveat harta pusaka diserah simpan ke atas hartanah tersebut, Tetuan Mazwan meneruskan dengan*

melepaskan jumlah RM3.12 juta kepada penjual iaitu dua hari kemudian pada 21 Mac 2018.

[29] Seterusnya, Tetuan Mazwan turut melakukan pemeriksaan kad pengenalan terhadap defendan pertama pada *21 Februari 2018*. Berdasarkan hasil carian, nombor kad pengenalan defendan pertama nampaknya dinyatakan sebagai 5450639. Ini berbeza dengan nombor kad pengenalan defendan pertama apabila rujukan dibuat kepada versi salinan benar yang disahkan: 4112345. Ini sepatutnya menarik pemerhatian Tetuan Mazwan mengenai perjanjian jual beli tersebut dan juga keseluruhan transaksi pada masa material.

[30] Malangnya, jumlah RM3.12 juta tersebut telah dilepaskan kepada penjual dan Tetuan Mazwan perlu memberikan penjelasan mengenai perkara ini. Dalam erti kata lain, Tetuan Mazwan telah bertindak cuai apabila mereka gagal menjalankan tugasnya sebagai peguamcara yang mahir. Kelakuan mereka telah mengakibatkan kerugian kepada plaintif yang mesti ditanggung oleh Tetuan Mazwan.

[31] Pemulangan baki harga belian terkini juga dituntut terhadap Tetuan Mazwan dan mereka juga mesti bertanggungjawab membayar ganti rugi kepada plaintif.

KES PLAINTIF TERHADAP DEFENDAN KEDUA TETUAN TEE BEE KIM ('TETUAN TBK')

[32] Plaintif juga memulakan tindakan terhadap Tetuan TBK iaitu peguamcara plaintif sendiri.

[33] Pertikaian utama plaintif terhadap Tetuan TBK adalah kerana kecuaian mereka dalam menjalankan tugas sebagai peguamcara pindah hak yang berkemahiran munasabah. Ringkasnya, ia adalah berdasarkan kecuaian profesional.

[34] Perlakuan cuai pertama timbul pada masa di mana tiada pencarian tanah dilakukan oleh Tetuan TBK sebelum memasuki perjanjian jual beli 13 November 2017. Perjanjian jual beli 13 November 2017 telah disetemkan pada 13 November 2017. Tetuan TBK telah cuai gagal untuk membuat carian ke atas hartanah tersebut sebelum perjanjian jual beli 13 November 2017 disetemkan dan sebelum Tetuan TBK melepaskan baki harga belian berjumlah RM3,735,200 kepada peguamcara defendan pertama, iaitu defendan ketiga pada 12 Februari 2018.

A **[35]** Satu-satunya pencarian tanah yang dilakukan oleh Tetuan TBK adalah pada 8 Ogos 2017 iaitu yang dilakukan untuk tujuan perjanjian jual beli pertama 7 September 2017 yang tidak menjadi kenyataan ('kecuaian pertama').

B **[36]** Dalam hal ini, Tetuan TBK berpendapat sebaliknya dan berhujah bahawa kaveat pendaftar dan harta pusaka telah didaftar pada 1 November 2017. Oleh itu, walaupun pencarian tanah pernah dilakukan oleh TBK pada 1 November 2017, hasil carian tidak akan mendedahkan mana-mana kaveat yang disebut di atas.

C

[37] Pendirian plaintif ialah pembelaan Tetuan TBK tidak dapat dikekalkan. Ini kerana perjanjian jual beli 13 November 2017 merupakan satu pengaturan/urus niaga baru dan oleh itu ia semestinya memerlukan satu pencarian yang baru. Tiada sebab untuk menggunakan hasil carian tanah lama
D yang telah dilakukan hampir tiga bulan lalu sebagai asas untuk memuktamadkan perjanjian jual beli 13 November 2017 ini berikutan terdapatnya dua transaksi adalah berbeza. Malah, mana-mana peguamcara yang berhemat akan membuat carian tanah sekali lagi untuk mengelakkan sebarang komplikasi, lebih-lebih lagi jumlah yang terlibat adalah besar.
E

[38] Oleh itu, sebenarnya amat sukar untuk menerima kegagalan Tetuan TBK dalam menjalankan pencarian tanah baru memandangkan kaveat di atas telah diserah simpan pada 1 November 2017 (dan 3 November 2017) dan
F perjanjian jual beli 13 November 2017 telah disetemkan pada hari yang sama pada 13 November 2017, yang mana adalah kira-kira hampir dua minggu selepas kaveat diserahkan.

[39] Jika Tetuan TBK membuat carian baru hartanah tersebut semestinya
G akan mendedahkan kewujudan kaveat pada hartanah tersebut. Saksi Puan Azura yang merupakan kakitangan pejabat tanah turut mengesahkan perkara ini semasa pemeriksaan balas oleh peguamcara plaintif.

[40] Oleh yang demikian, sekiranya Tetuan TBK mengambil langkah
H berjaga-jaga ini, plaintif tidak akan mengalami kerugian sebanyak RM1,400,700 sebagai jumlah deposit baki yang telah dibayar pada 1 November 2017 dan juga sejumlah RM3.12 juta dikeluarkan kepada penjual.

I **[41]** Perlakuan cuai kedua bertumpu pada kegagalan Tetuan TBK untuk menyerahkan kaveat bagi pihak plaintif pada tarikh terdekat selepas pemformalan perjanjian jual beli 13 November 2017. Berdasarkan rekod, ia menunjukkan bahawa percubaan pertama untuk membuat kaveat bagi plaintif hanya dibuat pada 26 Januari 2018. Permohonan ini telah ditolak oleh pejabat

tanah kerana butir-butir yang tidak lengkap dalam Borang 19B.

[42] Namun begitu, tiada mana-mana dalam bukti menunjukkan bahawa Tetuan TBK telah berusaha untuk mengenal pasti sebab permohonan ditolak oleh pejabat tanah. Sekiranya Tetuan TBK membuat carian ke atas hartanah tersebut sebelum perjanjian jual beli 13 November 2017 disetemkan dan sebelum melepaskan baki harga bayaran tersebut kepada defendan ketiga. Tetuan TBK pasti dapat mengesan kaveat pendaftar diatas hartanah tersebut yang didaftarkan pada 1 November 2017 dan kaveat persendirian oleh defendan keempat yang didaftarkan pada 3 November 2017.

[43] Disebabkan kecuaian Tetuan TBK, kewujudan kaveat-kaveat tersebut diatas hartanah tersebut hanya dikesan selepas penolakkan presentasi oleh pejabat tanah pada 9 Mac 2018.

[44] Untuk memburukkan lagi keadaan, percubaan kedua untuk menyerahkan kaveat persendirian untuk kepentingan plaintif hanya dibuat dua bulan kemudian pada 22 Mac 2018. Bagaimanapun, perlindungan kepentingan plaintif nampaknya agak terlambat kerana RM3.12 juta telah pun dilepaskan oleh Tetuan Mazwan kepada penjual (secara kolektif dikenali sebagai 'kecuaian kedua').

[45] Perlakuan cuai ketiga adalah surat 28 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Tetuan Mazwan di mana geran hartanah telah dihantar kepada Tetuan TBK. Setelah meneliti surat ini, perenggan terakhir sebenarnya menyatakan perkara berikut:

> Kindly take note that pursuant to clause 2.5 of the Agreement *our firm is obliged to release the balance purchase price to Vendor within 14 working days upon receipt of the Vendor's docum ents by your firm as Purchaser's solicitors*.

[46] Berdasarkan surat ini, jelas menunjukkan Tetuan Mazwan mengambil pendirian dan bergantung kepada klausa 2.5 perjanjian jual beli 13 November 2017 dalam melepaskan baki harga belian kepada penjual. Bagaimanapun, Tetuan TBK nampaknya gagal menjawab surat ini untuk memaklumkan keperluan untuk mempertimbangkan klausa 2.4 dan juga klausa 2.6 perjanjian jual beli 13 November 2017 sebelum pelepasan baki harga belian. Ini sudah cukup menunjukkan kegagalan Tetuan TBK untuk melindungi kepentingan plaintif ('kecuaian ketiga').

[47] Perlakuan cuai keempat yang didakwa dilakukan oleh Tetuan TBK ialah kelewatan memaklumkan Tetuan Mazwan mengenai *encumbrances* ke atas hartanah tersebut. Ini kerana *encumbrances* itu diketahui pada 19 Mac 2018 tetapi perkara ini tidak dimaklumkan segera kepada Tetuan Mazwan

sehingga dua hari kemudian. Pada masa yang material, Tetuan TBK telah dimaklumkan tentang fakta bahawa pemindahan hartanah tersebut mesti dibentangkan pada 20 Mac 2018. Sungguhpun begitu, sikap endah tak endah Tetuan TBK terbukti dengan kelakuan mereka yang kini telah memudaratkan plaintif ('kecuaian keempat').

[48] Oleh itu, berdasarkan fakta di atas, Tetuan TBK mesti bertanggungjawab atas kelakuan mereka. Mereka mesti menanggung kerugian plaintif dan mesti membayar pampasan ganti rugi.

KES PLAINTIF TERHADAP PEJABAT TANAH

[49] Selain daripada mengemukakan tuntutannya terhadap Tetuan Mazwan dan Tetuan TBK. Plaintif juga cuba untuk mendapatkan relif terhadap pejabat tanah atas dakwaan kegagalan dalam memastikan rekod maklumat di pejabat pendaftaran tanah benar dan tepat. Malah, terdapat dua geran yang dikeluarkan oleh pejabat tanah untuk hartanah yang sama, iaitu 'Geran V1' dan 'Geran V2'.

[50] Dakwaan pelanggaran kewajipan berhati-hati oleh pejabat tanah boleh dilihat dalam hasil carian tanah di mana nombor NRIC defendan pertama telah ditambah ke dalam rekod tanpa sebarang bukti pemilikan.

[51] Pertama, tidak ada keraguan bahawa hartanah tersebut dimiliki secara sah oleh Ng Kee Wei dengan nombor kad pengenalan 220806–10–5157 (yang telah meninggal dunia dan kini bertindak melalui wasi/pentadbir harta pusaka sebagai defendan keempat dalam tindakan ini) ('D4/waris harta pusaka'). Walau bagaimanapun, nombor kad pengenalan pemilik berdaftar menggambarkan kad pengenalan milik defendan pertama, iaitu 560620–10–6427.

[52] Ini bermakna pejabat tanah sebenarnya gagal mengambil maklum bahawa hartanah tersebut dimiliki oleh Ng Kee Wei sejak 20 April 1951 sedangkan defendan pertama hanya dilahirkan pada 20 Jun 1956. Adalah mustahil bagi seseorang yang dilahirkan pada tahun 1956 dan memiliki harta tersebut sejak tahun 1951. Perkara ini diakui oleh Azura semasa perbicaraan.

[53] Oleh itu, pejabat tanah telah cuai dalam menambah nombor IC defendan pertama dan meneruskan pengeluaran Geran V2 semasa Geran V1 masih wujud dan dalam milikan waris harta pusaka. 'Pemilikan' dan 'kewujudan Geran V1' ini telah disahkan oleh Ng Kim Chuan (DW7) di mana geran asal versi 1 adalah dalam milikan waris harta pusaka pada setiap masa.

[54] Maka, apabila Geran V2 ini dikeluarkan oleh pejabat tanah dan dimajukan oleh Tetuan Mazwan kepada Tetuan TBK pada 28 Februari 2018, peristiwa-peristiwa berikutnya akhirnya menyebabkan plaintif kehilangan RM3.12 juta sebagai sebahagian daripada harga belian baki. Pejabat tanah sepatutnya tahu bahawa plaintif akan bergantung pada hasil carian tanah dan maklumat tidak tepat yang dinyatakan di dalamnya akan membawa akibat yang buruk.

[55] Oleh itu, terdapat pelanggaran yang jelas terhadap kewajipan statutori oleh Pejabat Tanah seperti yang diperuntukkan dalam s 378 Kanun Tanah Negara dan plaintif menuntut sejumlah RM2,661,330 terhadap Pejabat Tanah sebagai jumlah keseluruhan perkara 2, 3 dan 4 Jadual 1.

KES PLAINTIF TERHADAP DEFENDAN PERTAMA DAN DEFENDAN KEEMPAT

[56] Berkenaan tindakan terhadap defendan pertama, plaintif telah melalui hujahan bertulisnya mengambil keputusan untuk tidak lagi mengekalkan tuntutannya. Ini kerana defendan pertama bukanlah penjual yang dikatakan dalam perjanjian jual beli 13 November 2017.

[57] Namun begitu, plaintif berhujah bahawa kos tersebut perlu ditanggung oleh Tetuan Mazwan memandangkan mereka adalah pihak yang menegaskan bahawa defendan pertama adalah penjual yang dikatakan dan telah berurusan dengan defendan pertama pada setiap masa yang material. Maka, ia telah menyebabkan plaintif tidak mempunyai pilihan selain terus mengekalkan tindakan terhadap defendan pertama.

[58] Berkaitan tindakan terhadap defendan keempat, adalah terbukti bahawa hartanah tersebut adalah milik pusaka. Oleh itu, plaintif tidak mempunyai bantahan terhadap perenggan (i) dan (ii) tuntutan balas defendan keempat yang mengatakan:

(i) a declaration that the Estate of Ng Kee Wei (NRIC No 220806–10–5157) is the legal and beneficial owner of the ('property'); and

(ii) a declaration that the plaintiff has no rights in respect of the Land.

[59] Bagaimanapun, mengenai isu kos, plaintif berhujah bahawa mereka tidak mempunyai pengetahuan mengenai hak milik sebenar hartanah tersebut kerana Tetuan Mazwan adalah pihak yang menegaskan bahawa mereka berurusan dengan defendan pertama untuk perjanjian jual beli. Plaintif dengan itu mengemukakan perkara berikut yang saya mengalami kesukaran untuk memahami kedudukan mereka terhadap defendan keempat:

As such, the plaintiff had no choice but maintain the claim against the Estate. Therefore, MP must bear the cost for the claim against the Estate.

HUJAHAN DEFENDAN PERTAMA

[60] Bagi tindakan terhadap defendan pertama, defendan pertama berhujah bahawa tuntutan plaintif terhadapnya adalah berdasarkan salah nyata palsu dan menyalahgunakan baki harga belian. Sehubungan itu, pembelaan defendan pertama adalah seperti berikut:

(a) dia tidak mempunyai pengetahuan mengenai perjanjian jual beli 13 November 2017 kerana dia bukan pihak dalam perjanjian itu. Tandatangan dan *initials* yang disahkan pada dokumen itu bukan miliknya;

(b) dia bukan pemilik berdaftar hartanah dan oleh itu, dia tidak mempunyai *locus* untuk berurusan dengan plaintif di bawah perjanjian jual beli 13 November 2017;

(c) dia tidak pernah mengarahkan Tetuan Mazwan untuk menjadi peguamcara bagi transaksi perjanjian jual beli 13 November 2017. Oleh itu, sebarang dakwaan berhubung arahan kepada TM adalah tidak relevan sama sekali;

(d) beliau tidak mempunyai sebarang pengetahuan mengenai baki harga belian yang dipegang oleh Tetuan Mazwan yang bertujuan untuk kepentingan beliau; dan

(e) dia telah menjalankan carian tanah yang dia mendapati bahawa pemilik berdaftar hartanah tersebut mempunyai nama yang sama dengannya, kecuali nombor kad pengenalan. Namun begitu, beliau tidak mengambil kesempatan dalam situasi ini dan beliau tidak pernah membuat sebarang permohonan kepada Pejabat Tanah untuk meminda butir-butir mendiang Ng Kee Wei.

[61] Oleh itu, berdasarkan perkara di atas, tuntutan plaintif tidak boleh dibenarkan. Kedua-dua PW1 dan PW2 turut memberi keterangan semasa perbicaraan bahawa mereka tidak pernah bertemu dengan defendan pertama. Oleh itu, tiada sebab tindakan untuk plaintif meneruskan tindakan terhadap defendan pertama kerana tiada representasi diberi.

[62] Seterusnya, sama ada defendan pertama menerima sebarang jumlah harga belian baki daripada Tetuan Mazwan, ini mesti dijawab secara negatif memandangkan DW5, Encik Pathmarajah yang merupakan peguamcara yang bertanggungjawab untuk perjanjian jual beli 13 November 2017 mengesahkan bahawa beliau tidak melepaskan jumlah wang kepada defendan pertama.

[63] Sehubungan itu, tuntutan plaintif terhadapnya mesti gagal.

KES TETUAN TEE BEE KIM PARTNERS (TETUAN TBK)

[64] Berkenaan tindakan terhadap Tetuan TBK, lima pembelaan yang dibangkitkan adalah:

(a) tahap *duty of care* tidak diplidkan dan dibuktikan;

(b) tiada *irregularity* dalam transaksi;

(c) kerugian (jika ada) bukan disebabkan oleh Tetuan TBK;

(d) terdapat peristiwa lain yang berlaku sepanjang keseluruhan kejadian yang bersifat *intervening events*; dan

(e) kerugian tidak dibuktikan.

[65] Pada asasnya, hujahan utama tuntutan plaintif adalah bahawa mereka telah ditipu oleh seorang penyamar yang menyamar sebagai Ng Kee Wei ('penipu'). Penipu ini diwakili oleh Tetuan TBK.

[66] Mengenai isu dakwaan kegagalan untuk melaksanakan pencarian hartanah tersebut, Tetuan TBK berhujah bahawa plaintif telah gagal untuk menunjukkan betapa kegagalan itu mencukupi untuk menyokong tuntutan mereka atas kecuaian. Ini kerana tuntutan plaintif adalah menegaskan bahawa tiga pencarian hartanah gagal dilakukan oleh Tetuan TBK yang akhirnya mengakibatkan kerugian. Mereka ialah:

(a) sebelum perjanjian jual beli 13 November 2017 ditandatangani pada 1 November 2017;

(b) sebelum perjanjian jual beli 13 November 2017 disetem pada 13 November 2017; dan

(c) sebelum melepaskan baki harga belian kepada Tetuan Mazwan pada 12 Februari 2018.

[67] Sehubungan itu, Tetuan TBK mengambil pendirian bahawa kerugian plaintif di sini hanya wujud selepas mereka menandatangani perjanjian jual beli 13 November 2017. Oleh itu, mahkamah harus menilai kelakuan TBK berdasarkan pengetahuan yang ada pada masa itu serta piawaian amalan urus niaga tanah (*the standard of conveyancing practice*) yang wujud pada tahun 2017.

[68] Walau bagaimanapun, plaintif nampaknya telah gagal dalam membuktikan bahawa Tetuan TBK telah gagal mencapai standard berhati-hati seorang peguamcara urus niaga tanah yang cekap. Pihak-pihak sebenarnya

telah memasuki perjanjian jual beli 13 November 2017 dengan kepercayaan yang jujur bahawa ia adalah transaksi urus niaga tanah yang sah. Tiada petunjuk jelas yang mencukupi untuk menimbulkan syak wasangka penipuan.

[69] Lebih-lebih lagi, Tetuan Mazwan yang nampaknya telah memberi gambaran kepada Tetuan Tee dan plaintif bahawa pelanggan mereka ialah pemilik berdaftar bagi hartanah tersebut. Oleh itu, Tetuan TBK berpendapat:

> [Messrs. Tee] cannot be said to be negligent as the conveyancing transaction was on the face of it a valid transaction, and [Messrs. Tee] acted in accordance with the SPA. To have expected [Messrs. Tee] to have done more in retrospect in the circumstances of this case would be requiring the solicitor to guard against fantastic possibilities. At any rate, the loss was attributable to the fraud perpetrated on [the plaintiff] and [Messrs. Mazwan's] breach of stakeholder's duties — notably, [Messrs. Mazwan's] refusal to show how, when and to whom the purchase price was disbursed. This was a fraudulent scam; and it was not a case of [Messrs. Tee's] negligence.

KES TETUAN MAZWAN

[70] Mengenai tindakan terhadap Tetuan Mazwan, Tetuan Mazwan mengambil pendirian bahawa tindakan plaintif harus ditolak kerana kes tertuduh terhadap semua defendan di sini tidak dibuat 'sebagai alternatif'.

[71] Kedua, Tetuan Mazwan berhujah bahawa adalah tidak wajar untuk mengenakan kewajipan berhati-hati terhadap mereka memandangkan plaintif bukan anak guam mereka. Ini kerana Mahkamah Persekutuan di *Pushpaleela a/p R Selvarajah & Anor v Rajamani d/o Meyappa Chettiar and other appeals* [2019] 2 MLJ 553 telah menyatakan demikian:

[72] Tambahan pula, hujahan bahawa Tetuan Mazwan telah bersubahat dengan defendan pertama adalah tidak berasas. Ini kerana defendan pertama adalah pihak yang tidak bersalah dan bukannya penyamar. Oleh itu, hujahan mengenai konspirasi tidak boleh dikekalkan.

[73] Berkenaan dengan aduan plaintif mengenai kelakuan Tetuan Mazwan yang melepaskan baki harga belian, jawapan Tetuan Mazwan kepada hujahan ini ialah mereka membayar jumlah ini kepada pihak ketiga atas arahan penyamar. Penipu ini dikatakan telah menghubungi dan mengekalkan Tetuan Mazwan untuk bertindak sebagai peguamcara mereka.

[74] Selanjutnya, Tetuan Mazwan menegaskan bahawa mereka berhak untuk mengeluarkan baki harga belian ini kerana klausa 2.5 SPA 13 November 2017 berkata demikian. Khususnya, Tetuan Mazwan telah menulis kepada Tetuan TBK melalui surat 28 Februari 2018 yang mengulangi pendirian

mereka dan akan bergantung pada klausa 2.5 ini untuk melepaskan baki harga belian kepada penjual. Ini adalah notis nyata kepada Tetuan TBK dan/atau kepada plaintif mengenai perkara ini. A

[75] Namun, Tetuan TBK dan/atau plaintif yang tidak membantah pendirian ini secepat mungkin. Tiada surat balasan pernah dikeluarkan oleh Tetuan TBK dan oleh itu, dalam tempoh 14 hari selepas 28 Februari 2018, TM bertanggungjawab untuk melepaskan baki harga belian tersebut. B

[76] Begitu juga, hujahan plaintif mengenai larangan Tetuan Mazwan dalam melepaskan baki harga belian apabila terdapat *encumbrances* ke atas hartanah adalah tanpa merit. Dengan kata lain, hujahan plaintif yang bergantung kepada klausa 2.4(c) SPA 13 November 2017 adalah tidak betul. C

[77] Alasan untuk berkata demikian adalah kerana klausa 2.4(c) ini menyatakan '... upon the presentation of Transfer'. Isu 'transfer' ini sekali lagi dirujuk dalam klausa 2.5 di mana ia memperuntukkan '... (the Purchaser) shall present the transfer and the change (if any) within 14 working days ...'. D

[78] Oleh itu, sekiranya Tetuan TBK dan/atau plaintif telah membentangkan MOT untuk pendaftaran dalam tempoh 14 hari bekerja tersebut yang dikira dari hari 28 Februari 2018, semua pihak dalam kes ini akan dimaklumkan tentang hakikat bahawa terdapat *encumbrances* ke atas hartanah tersebut yang menghalang pendaftaran. Selain itu, 14 hari bekerja dari 28 Februari 2018 bermakna tarikh pendaftaran telah luput pada 20 Mac 2018. Itu menunjukkan pada tarikh 21 Mac 2018 dan seterusnya, TM tidak lagi bertanggungjawab untuk memegang baki harga belian dan hendaklah membayar sewajarnya kepada penjual. Semasa perbicaraan, DW4 yang merupakan Encik Tee Bee Kim, peguamcara untuk Tetuan TBK mengakui dan bersetuju dengan hujahan ini. E F G

[79] Pemberitahuan melalui faksimili oleh Tetuan TBK mengenai *encumbrances* ke atas hartanah sudah pasti terlambat pada 21 Mac 2018 jam 5.15 petang. Pada masa ini, baki harga belian telah dilepaskan kepada penjual. H

[80] Walau apa pun, walaupun plaintif menekankan tentang kewujudan 'pemberitahuan lebih awal' di mana plaintif dikatakan telah memberitahu TM melalui mesej WhatsApp pada 21 Mac 2018 @ 3.16 petang, ini bukan fakta yang diplidkan dan tidak sepatutnya dipertimbangkan oleh mahkamah ini. I

[81] Seterusnya, Tetuan Mazwan berhujah bahawa jelas daripada penghujahan bertulis mereka bahawa TBK cuba mengalihkan liabiliti kepada mereka. Sebagai tindak balas kepada ini, Tetuan Mazwan menyangkal dan

menegaskan bahawa jika Tetuan TBK melakukan pencarian tanah yang diperlukan, semua komplikasi ini tidak akan timbul.

[82] Walau apa pun, Tetuan TBK juga telah melakukan carian tanah pada 19 Mac 2018 jam 5.15 petang tetapi tidak memaklumkan perkara yang sama sehingga jam 5.30 petang kira-kira dua hari kemudian pada 21 Mac 2018. *Malangnya, pemberitahuan lewat ini datang selepas wang telah dikeluarkan pada pagi 21 Mac 2018. Oleh itu, percubaan untuk mengalihkan liabiliti ke atas mereka oleh Tetuan TBK adalah tiada merit.*

PEMBELAAN YANG DIBANGKITKAN OLEH DEFENDAN KEEMPAT

[83] Setakat tindakan terhadap defendan keempat, pendirian mereka ialah plaintif setakat ini gagal untuk membuktikan asas tindakan mereka. Berlandaskan peristiwa yang telah berlaku pada setiap masa material, tuntutan terhadap defendan keempat sebenarnya ditakdirkan akan gagal.

[84] Malah, mereka adalah pemilik sah harta dan dengan itu, kemasukan kaveat harta pusaka adalah hak mereka. Hujahan plaintif untuk mendesak defendan keempat menarik balik kaveat harta pusaka ke atas harta tersebut adalah tidak berasas kerana plaintif tidak membuktikan bahawa kemasukan kaveat harta pusaka tersebut adalah salah.

[85] Oleh yang demikian, tuntutan balas defendan keempat harus dibenarkan.

HUJAHAN PEJABAT TANAH

[86] Akhir sekali, berhubung tindakan terhadap Pejabat Tanah, hujahan bertulis mereka mengulangi fakta latar belakang yang telah diceritakan oleh plaintif. Pada pendapat mahkamah, ini tidak berkaitan dengan Pejabat Tanah kerana Pejabat Tanah tidak terlibat dalam urus niaga jual beli hartanah tersebut yang melibatkan plaintif, Tetuan TBK dan Tetuan Mazwan. Oleh itu, mahkamah meneruskan dengan mempertimbangkan pembelaan lain yang dibangkitkan oleh pejabat tanah.

[87] Setakat pembelaan mereka, pejabat tanah berhujah bahawa mereka tidak mengetahui urus niaga dan urusan itu. Sehingga tarikh 18 September 2017, geran untuk hartanah tersebut merekodkan pemilik berdaftar sebagai seorang Ng Kee Wei (tiada nombor NRIC). Hasil carian tanah pada 8 Ogos 2017 sebenarnya menunjukkan butiran yang sama. Geran itu tidak pernah menunjukkan nombor NRIC defendan pertama.

[88] Walau bagaimanapun, pada 18 September 2017, Tetuan Zawahid & Co ('Tetuan Zawahid') telah membuat permohonan untuk memasukkan butiran NRIC Ng Kee Wei (No NRIC 560620–10–6427) ke dalam geran bagi hartanah tersebut (No Perserahan PDB 11037/2017). Permohonan ini dilampirkan bersama geran yang dikeluarkan oleh pejabat tanah, iaitu dokumen hakmilik terbitan ('IDT') serta akuan berkanun yang ditandatangani oleh Ng Kee Wei (NRIC No 560620–10–6427) ('permohonan pindaan').

[89] Permohonan ini kemudiannya diluluskan dan geran baru telah dikeluarkan oleh pejabat tanah. Untuk mengelakkan keraguan, geran baru ini ialah dokumen yang dirujuk oleh plaintif di atas sebagai 'Geran V2'. Pada 21 September 2017, Encik Zawahid telah mengumpul geran baru tersebut.

[90] Bagaimanapun, pada 31 Oktober 2017, pejabat tanah menerima aduan daripada defendan keempat melalui peguam caranya Tetuan Chooi & Co ('Tetuan Chooi'). Aduan itu dikatakan berpusat pada dakwaan penipuan di mana nampaknya orang yang tidak dikenali telah menyebabkan permohonan dibuat kepada pejabat tanah untuk memasukkan nombor NRIC 560620–10–6427 ke dalam geran.

[91] *Oleh itu, tindakan segera yang diambil oleh Pejabat Tanah adalah dengan membuat kaveat pendaftar ke atas hartanah tersebut pada 1 November 2017 melalui Perserahan No PDB 13192/2019. Pada 3 November 2017, defendan keempat telah membuat kaveat harta pusaka di Perserahan No PDB 13320/2017.*

[92] *Selepas siasatan lanjut dan selepas membuat laporan polis, keputusan menunjukkan bahawa geran yang dipamerkan untuk menyokong permohonan pindaan adalah palsu.*

[93] Kemudian, pada 22 Mac 2018, Tetuan Tee telah memfailkan kaveat persendirian untuk faedah plaintif melalui Perserahan No PDB 3491 Tahun 2018. Selepas itu, melalui No Saman WA-24NCvC-702–04 Tahun 2018 ('Saman 702'), defendan pertama memperoleh perintah mahkamah untuk mengarahkan pejabat tanah mengeluarkan nombor kad pengenalannya daripada geran untuk harta tersebut. Pejabat Tanah dengan sewajarnya bersetuju dan mematuhi perintah ini.

[94] Oleh itu, pejabat tanah berpendapat bahawa butir-butir geran yang ada dalam simpanan mereka sentiasa tepat. Oleh yang demikian, mereka tidak melanggar kewajipan statutori mereka seperti yang diperuntukkan di bawah Kanun Tanah Negara dan mereka tidak boleh dipertanggungjawabkan ke atas kerugian yang dialami oleh plaintif.

[95] Secara khususnya, pejabat tanah berhujah bahawa kewajipan mereka dalam memastikan butiran harta yang dinyatakan tepat hanya terhad kepada buku daftar hakmilik yang berada dalam simpanan pejabat tanah. Selain itu, mereka tidak bertindak cuai dalam permohonan pindaan dan mereka telah mengambil langkah yang sewajarnya dalam menerima permohonan tersebut di atas.

[96] Oleh itu, untuk merumuskan kedudukan pejabat tanah berhubung perkara ini, hasil carian tanah yang dijalankan pada 8 Ogos 2017 oleh TBK benar-benar menunjukkan bahawa pemilik berdaftar hartanah tersebut dinyatakan milik Ng Kee Wei tanpa nombor NRIC ('si mati'). Manakala pencarian tanah yang dilakukan oleh Tetuan Mazwan pada 7 September 2017 menunjukkan keputusan yang sama. Hanya carian tanah selepas 21 September 2017 yang akan mempamerkan:

(a) Ng Kee Wei (No NRIC 560620–10–6427) sebagai pemilik berdaftar untuk hartanah;

(b) kaveat pendaftar yang diserah simpan pada 1 November 2017;

(c) kaveat harta pusaka yang diserah simpan pada 3 November 2017; dan

(d) kaveat persendirian yang dibuat pada 22 Mac 2018.

[97] Oleh itu, perhubungan yang didakwa telah mengakibatkan plaintif mengalami kerugian tidak dibuktikan. Perjanjian jual beli 13 November 2017 pada dasarnya telah dimeterai dengan Ng Kee Wei dengan nombor NRIC dan hasil carian tanah pada 8 Ogos 2017 hanya merekodkan Ng Kee Wei No NRIC 560620–10–6427. No NRIC 560620–10–6427. Plaintif hanya boleh menyalahkan diri mereka sendiri memandangkan walaupun terdapat percanggahan yang jelas ini, plaintif masih memilih untuk meneruskan dengan memuktamadkan perjanjian jual beli 13 November 2017 malah meneruskan dengan membuat pembayaran.

[98] Oleh itu, berdasarkan hujah-hujah di atas, tindakan terhadap Pejabat Tanah mesti ditolak.

ANALISIS DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH

[99] Seperti hujahan diatas, mahkamah menerima keterangan defendan pertama, defendan keempat dan defendan kelima serta hujahan pihak-pihak, diatas imbangan keberangkalian plaintif gagal membuktikan kes terhadap ketiga-tiga defendan tersebut. Oleh itu, berikut adalah keputusan mahkamah.

Keputusan defendan pertama

[100] Mahkamah menolak tuntutan plaintif terhadap defendan pertama dengan kos RM70,000 dibayar oleh plaintif kepada defendan pertama tertakluk kepada fi alokatur.

Keputusan defendan keempat

[101] Tuntutan terhadap defendan keempat ditolak dengan kos dan mahkamah membenarkan tuntutan balas di perenggan (i) dan (ii) dan Kos RM70,000 dibayar oleh plaintif kepada defendan keempat tertakluk kepada fi alokatur.

Keputusan defendan kelima

[102] Tuntutan terhadap defendan kelima ditolak dengan kos RM50,00 dibayar oleh plaintif kepada defendan kelima tertakluk kepada fi alokatur.

Defendan kedua Tetuan TBK

[103] Mahkamah merujuk kepada hujahan dan keterangan saksi-saksi dan adalah tidak dipertikaikan bahawa hubungan plaintif dan Tetuan TBK adalah *solicitor client relationship*. Rujukan kepada kes *Mulpha Kluang Maritime Carriers Sdn Bhd v Philip Koh Tong Ngee & Ors* [2016] 10 MLJ 517 diputuskan seperti berikut:

> The extent of a solicitor's duty to their client is determined by both the retainer with the client and the solicitor's general law duty of care. A general law duty of care. A general retainer for example, *to act for a conveyance for a client, will encompass both specific duties under such a retainer will bbe required to take pro active steps to ensure to advise the client not only of the matters where advie is specifically requested, but also in relation to matters which the solicitor acting with reasonable skill and diligence would foresee as a risk to the client*. The ultimate test is that; firstly, that the defendant owes a duty of carre; secondly, that he breached it; thirdly, that the plaintiff have suffered a loss; and finally, that the defendant's conduct caused that damage ('causation'). In *Tan Sri Datuk Ibrahim Mohamed v Leong Tuck Onn & Anor* [2012] 6 CLJ 662, the court held as follows:
>
> > (2) To succeed in the tort of negligence against the solicitor, it is incumbent on the client to establish that: (i) the solicitor owes the client a duty of care; (ii) there is a breach of duty by the solicitor; (iii) the client has thereby suffered damage and (iv) the damage is not too remote (para 15) ...

[104] Mahkamah mendapati bahawa pihak plaintif telah berjaya membuktikan kes prima facie terhadap Tetuan TBK atas alasan gagal dalam menjalankan kewajipan fidusiari sebagai peguam pindah hak yang berkemahiran munasabah, apabila gagal untuk membuat carian persendirian ke atas hartanah tersebut sebelum plaintif menandatangani perjanjian jual beli 13 November 2017, sebelum perjanjian jual beli 13 November 2017

disetemkan dan sebelum melepaskan baki harga bayaran tersebut kepada Tetuan Mazwan dibuat. Dengan kata lain berlakunya kecuaian professional di pihak Tetuan TBK.

Kecuaian pertama Tetuan TBK

[105] Tetuan TBK telah cuai apabila tidak membuat carian terhadap hartanah tersebut sebelum perjanjian jual beli ditandatangani pada 13 November 2017. Carian hanya dibuat pada 8 Ogos 2017 iaitu bagi tujuan perjanjian jual beli terdahulu bertarikh 7 September 2017 yang mana tidak diteruskan.

[106] Tetuan TBK berhujah bahawa perjanjian jual beli 13 November 2017 ditandatangani pada 1 November 2017 dan distemkan pada 13 November 2017. Semasa perlaksanaan 1 November 2017 jikapun carian dibuat tidak pasti samada sekatan ke atas hartanah tersebut boleh dilihat disebabkan kaveat pendaftar dimasukkan pada 1 November 2017 dan kaveat persendirian/estet dimasukan pada 3 November 2017. Mahkamah mendapati bahawa isu perjanjian jual beli 1 November 2017 tidak relevan dalam tuntutan ini. Perjanjian tersebut telah dibatalkan.

[107] Fakta adalah jelas bahawa untuk perjanjian jual beli 13 November 2017 tidak adanya carian terhadap hartanah tersebut yang dilakukan oleh Tetuan TBK. Mahkamah berpendapat bahawa memandangkan perjanjian jual beli 13 November 2017 adalah perjanjian baru seharusnya carian terhadap hartanah tersebut dibuat.

[108] Mahkamah berpendapat bahawa perjanjian jual beli 13 November 2017 adalah transaksi yang baru walaupun deposit terdahulu digunakan untuk deposit plaintif, fakta bahawa kedua-dua syarikat ini adalah mempunyai legal entiti yang berasingan tidak boleh dipertikaikan dan perlu diberi pertimbangan oleh Tetuan TBK.

[109] Carian yang telah dilakukan tiga bulan terdahulu tidak sepatutnya digunakan memandangkan pihak yang terlibat adalah berlainan. Perjanjian pertama 7 September 2017 CK Parkland Sdn Bhd sebagai pembeli dan perjanjian kedua 13 November 2017, T & L Park Sdn Bhd adalah pembeli.

[110] Sebagai peguam *conveyancing* yang *prudent* dan munasabah, carian terkini sebelum perjanjian jual beli ditandatangani hendaklah dilaksanakan bagi mengelakkan apa-apa komplikasi lebih-lebih lagi ia melibatkan jutaan ringgit.

[111] Jika Tetuan TBK membuat carian sebelum perjanjian jual beli 13 November 2017 ditandatngani sudah semestinya akan menunjukkan terdapat dua kaveat telah dimasukkan ke atas hartanah tersebut. A

[112] Perlu diberi penekanan kepada keterangan Pn Azura ('DW8'), Ketua Penolong Pengarah Bahagian Pembangunan PTGWP bahawa kaveat pendaftar dimasukan pada 2 November 2017 atas sebab disyaki berlaku penipuan semasa urusan penukaran nama. B

[113] Mengikut DW8 juga kaveat persendirian yang dimasukkan oleh Ng Kim Chuan melalui Tetuan Chooi & Co pada 3 November 2017 atas alasan terdapatnya cubaan untuk berurusan secara frod ke atas hartanah tersebut. C

[114] Mengikut DW8 juga rekod yang dikeluarkan oleh PPTGWPKL adalah tepat dan pada masa carian dibuat oleh defendan kedua pada 8 Ogos 2017 dan pada 7 September 2017 oleh defendan ketiga menunjukkan bahawa rekod ketuanpunyaan hakmilik hartanah tersebut adalah Ng Kee Wee tanpa nombor kad pengenalan. D

[115] Perlu diberi penekanan bahawa perjanjian jual beli 13 November 2017 adalah selepas carian dibuat dan rekod ketuanpunyaan hakmilik hartanah tersebut adalah Ng Kee Wee tanpa nombor kad pengenalan. Berkenaan tiadanya number KP perkara ini telah dalam pengetahuan kedua-dua peguamcara yang membuat carian walaupun untuk tujuan perjanjian jual beli pada 7 September 2017. E F

[116] Kedua-dua peguamcara pembeli dan peguamcara penjual dalam perjanjian jual beli 7 September 2017 adalah juga peguamcara pembeli dan peguamcara penjual dalam perjanjian jual beli 13 November 2017 walaupun transaksi yang berlainan tetapi melibatkan hartanah yang sama. G

[117] Apa yang mahkamah ingin tekankan bahawa kedua-dua perjanjian dan fakta terhadap hartanah tersebut adalah dalam pengetahuan Tetuan TBK dan Tetuan Mazwan. H

Kecuaian kedua Tetuan TBK

[118] Tetuan TBK juga adalah cuai, apabila gagal untuk memasukkan kaveat secepat mungkin setelah perjanjian jual beli 13 November 2017 ditandatangani. Kali pertama plaintif cuba memasukkan kaveat adalah pada 26 Januari 2018 iaitu dua bulan dari tarikh perjanjian jual beli 13 November 2017 yang mana telah ditolak oleh pejabat tanah disebabkan Borang 19B tidak lengkap. I

[119] Tiada keterangan yang menunjukkan Tetuan TBK mengambil apa-apa langkah kenapa kaveat tersebut ditolak oleh pejabat tanah dan carian berikutnya dibuat.

[120] Kali kedua Tetuan TBK cuba memasukkan kaveat persendirian pada 22 Mac 2018 iaitu sehari selepas 21 Mac 2018 tarikh akhir MOT patut di serahkan untuk pendaftaran. Tetuan TBK gagal untuk membuat *follow up* dengan pejabat tanah untuk mengetahui akan sebab kaveat pertama ditolak.

[121] Tindakan lambat Tetuan TBK membuat carian dan lambat memasukan kaveat menyebabkan baki harga jualan berjumlah RM3.12 juta telah dilepaskan oleh Tetuan Mazwan kepada penjual yang dikatakan/vendor. Jika Tetuan TBK membuat carian hartanah tersebut sebelum 13 November 2017 sudah semestinya jumlah RM3.12 juta masih boleh ditahan dan tidak akan dilepaskan kepada penjual yang dikatakan/vendor.

Kecuaian ketiga Tetuan TBK

[122] Carian terhadap hartanah tersebut dibuat pada 19 Mac 2018 dan setelah mengetahui akan dua kaveat tersebut Tetuan TBK telah gagal memaklumkan dengan kadar segera kepada Tetuan Mazwan sehingga dua hari kemudian iaitu pada 21 Mac 2018. Tetuan Mazwan memaklumkan bahawa mereka tidak menerima apa-apa notifikasi dari Tetuan TBK sehinggalah pada jam 5.15 petang pada 21 Mac 2018.

[123] Ini menunjukkan Tetuan TBK telah gagal melindungi kepentingan plaintif sebagai peguamcara conveyancing plaintif untuk urusan jual beli hartanah tersebut.

Kecuaian keempat Tetuan TBK

[124] Bersabit surat bertarikh 28 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Tetuan Mazwan berkaitan baki harga jualan yang mana Tetuan Mazwan melepaskan wang tersebut berpandukan klausa 2.5 perjanjian jual beli tersebut.

[125] Mahkamah berpendapat adalah menjadi tanggungjawab Tetuan TBK untuk membalas surat tersebut dan memaklumkan Tetuan Mazwan akan klausa 2.4 dan klausa 2.6 adalah terpakai jika beliau tidak bersetuju bagi melindungi kepentingan plaintif sebelum pelepasan wang dibuat oleh Tetuan Mazwan pada 21 Mac 2018 disebelah pagi kepada penjual yang dikatakan/vendor.

[126] Jika tindakan-tindakan di atas diambil oleh Tetuan TBK, plaintif tidak akan kerugian RM1,400,700 baki deposit yang dibayar pada 1 November 2017 dan juga RM3.12 juta yang telah dibayar kepada penjual yang dikatakan /vendor.

Keputusan mahkamah terhadap defendan kedua (Tetuan TBK)

[127] Berdasarkan fakta dan keterangan dan diatas imbangan keberangkalian mahkamah berpuashati bahawa plaintif telah dapat membuktikan kes terhadap defendan kedua Tetuan TBK dan membenarkan tuntutan plaintif seperti pernyataan tuntutan terpinda dengan kos RM80,000 tertakluk kepada fi alokatur dan ganti rugi untuk ditaksirkan.

Defendan ketiga Tetuan Mazwan

Isu konspirasi

[128] Mahkamah berpendapat bahawa pihak plaintif tidak berjaya menunjukkan terdapatnya konspirasi di antara Tetuan Mazwan dan defendan pertama, oleh itu Tetuan Mazwan tiada kewajipan berhati-hati (*owe duty of care*) terhadap plaintif.

[129] Mahkamah juga mendapati tiada bukti oleh plaintif dalam pliding bahawa terdapatnya apa-apa perjanjian diantara Tetuan Mazwan dan defendan pertama yang menyebabkan kerugian atau kerosakan kepada plaintif. Oleh itu isu konspirasi adalah meragukan. Kes Mahkamah Persekutuan *Pushpaleela* adalah dirujuk.

[130] Walau bagaimanapun, dari pelakuan dan tindakan Tetuan Mazwan, mahkamah mendapati bahawa Tetuan Mazwan gagal untuk menjalankan tugasnya sebagai *stakeholder* apabila melepaskan baki harga belian sebanyak RM3.12 juta kepada penjual yang dikatakan/vendor sebelum presentasi pemindahan dikemukakan kepada pejabat tanah.

[131] Mahkamah merujuk kepada keterngan dari saksi Pathmarajah a/l Mylvaganam ('DW5') dalam keterangannya seperti berikut semasa soal balas oleh peguam plaintif:

> (MS 537 NOP Jld 2) Soal Balas Peguam plaintif terhadap Pathma (DW5)
>
> PRS: Yes, so you cannot read in isolation, that means at the time when the presentation cannot be done, you still have to hold the money, correct? I think you are —
>
> Pathma: Can you repeat the question, counsel?

PRS: So what I'm saying to you is, you cannot release the money if there are caveats on the land, correct?

Pathma: No, I disagree.

(MS 548 NOP Jilid 2) Soal Balas Peguam plaintif terhadap Pathma.

PRS: On the 19 March, you knew yes ... on the 19 Mac 2018, you knew there is a caveat on the land, correct?

Pathma: I did not know, it wasn't brought to my attention.

PRS: But your firm, your firm knew that on 19th there's a caveat on the land, correct?

Pathma: Yes my firm did the vsearch, yes.

PRS: Yes, your firm was holding the money as astakeholdet, correct?

Pathma: Correct.

PRS: By virtue of this, you shouldn't have released the money.

Pathma: No I deny that.

PRS: Sorry?

Pathma : No, I deny that.

PRS: So you are saying it's ok even you have a caveat on the land, you can release the payment.

Pathma: Like I said, it wasn't brought to my attention, counsel.

PRS: My question, Mr Pathma, listen carefully, the defendant here is your firm, is that so?

Pathma: Yes it is.

PRS: Yes. Your firm was holding the money as a stakeholder, is that correct?

Pathma: Correct.

PRS: By virtue of this search, it seems to suggest there's a caveat on the land, correct?

Pathma: That's what the search said ,yes.

PRS: Yes. And if that's so, you shouldn't have release the payment.

Pathma: No I deny.

(MS 583 NOP jilid 2 Soal balas Peguam plaintif kepada Pathma DW5)

PRS: It's stated there on 21 Mac 2018 having had no knowledge of the fact that the presentation was rejected and the land was encumbered on the instruction of the first defendant and third defendant a release an amount RM3,126,830. Correct?

Pathma: Correct.

PRS: Sir, do you agree with me the evidence shows your firm on 19 Mac 2018 knew there was a caveat on the land pursuant to the search made by your firm?

Pathma: It was not brought to my attention. No.

PRS: No, I'm not asking about you, your firm. Here is third defendant who filed the defence, Sir, so third defendant knew about bthe caveat as of 19 March 2018. Correct?

Pathma: No.

PRS: So, I put it to you that your firm well knew about the caveat of 19 March 2018.

Pathma: No.

[132] Defendan ketiga bergantung kepada klausa 2.5 perjanjian tersebut dan telah memaklumkan kepada Tetuan TBK melalui surat bertarikh 28 Februari 2018 akan pelepasan wang berjumlah RM3.12 juta kepada penjual yang dikatakan/vendor.

[133] MOT patut dilakukan pada atau sebelum 20 Mac 2018 dan meskipun Tetuan TBK mengetahui akan wujudnya kedua-dua kaveat tersebut mereka gagal memaklumkan kepada Tetuan Mazwan serta merta. Tetuan Mazwan hanya dimaklumkan pada 21 Mac 2018 pukul 5.15 petang yang mana baki harga belian telah pun dilepaskan pada pagi 21 Mac 2018.

[134] Disini mahkamah menyatakan bahawa Tetuan TBK tidak boleh melepaskan tanggungjawab keseluruhannya kepada Tetuan Mazwan.

[135] Walaupun terdapat klausa 2.4 dan klausa 2.6 perjanjian jual beli 13 November 2017 tersebut menyatakan *completion date shall automatically suspended* dalam keadaan dimana terdapatnya kaveat atau apa-apa halangan/sekatan. Perkara ini tidak dimaklumkan oleh Tetuan TBK kepada Tetuan Mazwan.

[136] Mahkamah juga mengambilkira bahawa pada 21 Mac 2018 Tetuan TBK telah memaklumkan kepada Tetuan Mazwan bahawa presentasi ditolak akibat kewujudan dua kaveat iaitu kaveat pendaftar (2 November 2017) dan kaveat persendirian ('kaveat estet') yang dimasukkan oleh pentadbir harta pusaka si mati Ng Kee Wei (3 November 2017) ke atas hartanah tersebut.

[137] Tetuan TBK dalam surat pada 21 Mac 2018, ada memaklumkan kepada Tetuan Mazwan berkenaan dua kaveat tersebut dan juga memaklumkan Tetuan Mazwan untuk tidak melepaskan baki bayaran kepada penjual yang dikatakan/vendor.

[138] Tetuan TBK telah memasukan kaveat persendirian pada keesokan harinya pada 22 Mac 2018. Tetapi malangnya perkara yang dilakukan oleh

Tetuan TBK berlaku selepas wang berjumlah RM3.12 juta dilepaskan oleh Tetuan Mazwan kepada penjual yang dikatakan/vendor.

[139] Walaupun Tetuan Mazwan menyatakan bahawa Tetuan TBK yang menyebabkan plaintif menjadi tidak menentu (*precaurious*) tetapi ini tidak bermakna Tetuan Mazwan tidak berlaku cuai dalam menjalankan tugas sebagai peguam pindah hak yang berkemahiran munasabah.

[140] Ini adalah disebabkan Tetuan Mazwan telah pada 19 Mac 2018 membuat carian hartanah tersebut. Rujukan dibuat kepada ms 50 CBD. Ini bermakna walaupun pemberitahuan oleh Tetuan TBK adalah lewat petang pada 21 Mac 2018, Tetuan Mazwan telah mengetahui melalui carian yang dibuat oleh mereka sendiri bahawa terdapatnya dua kaveat ke atas hartanah tersebut tetapi masih meneruskan dengan melepaskan baki harga jualan berjumlah RM3.12 juta kepada penjual yang dikatakan/vendor pada 21 Mac 2018 disebelah pagi, iaitu dua hari kemudian selepas carian dibuat. Tiada keterangan menunjukkan bahawa Tetuan Mazwan mengambil tindakan pruden sebagai seorang peguam *conveyancing*.

[141] Mahkamah juga mendapati bahawa dengan tindakan Tetuan Mazlan melepaskan baki baki harga jualan berjumlah RM3.1 juta kepada penjual yang dikatakan/vendor selepas mengetahui wujudnya dua kaveat ke atas hartanah tersebut adalah satu kecuaian di pihak Tetuan Mazwan serta melanggari kewajipannya bukan sahaja sebagai pemegang amanah (*stakeholder*) seperti yang diperuntukkan dibawah perjanjian jual beli tersebut tetapi sebagai seorang peguam konveyansing (*conveyancing*).

[142] Adalah sangat kesal bahawa dengan tindakan Tetuan TBK dan Tetuan Mazwan sebagai peguam *conveyancing* bagi penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli hartanah tersebut telah menyebabkan wang sejumlah RM3.1juta dilepaskan kepada penjual yang dikatakan/vendor. Apa yang lebih malang dalam kes ini defendan pertama bukanlah orang yang menjual hartanah dan sehingga habis perbicaraan, tiada bukti yang menunjukkan kepada siapa jumlah tersebut dibayar.

[143] Mahkamah meletakkan beban kepada defendan kedua dan defendan ketiga. Perkara seumpama ini boleh dielakkan jika kedua-dua firma *conveyancing* ini lebih berhati-hati dan peka dalam menjalankan tanggungjawab sebagai peguam *conveyancing* kepada penjual dan peguam kepada pembeli.

[144] Mahkamah mendapati bahawa Tetuan Mazwan adalah juga bertanggungan terhadap plaintif.

Keputusan mahkamah defendan ketiga

[145] Berdasarkan fakta dan keterangan yang diberikan dalam mahkamah dan diatas imbangan keberangkalian, mahkamah berpuas hati bahawa plaintif telah dapat membuktikan kes terhadap defendan ketiga/Tetuan Mazwan dan membenarkan tuntutan plaintif seperti pernyataan tuntutan terpinda dengan kos RM80,000 tertakluk kepada fi alokatur dan gantirugi untuk ditaksirkan.

[146] Mahkamah juga mengarahkan bahawa wang sebanyak RM608,370,00 yang berada dalam milikan defendan ketiga sebagai *stakeholder* dipulangkan kepada plaintif melalui peguam Tetuan Kamil Hashim Raj & Lim sebagai *stakeholder* kepada plaintif.

[147] Dan pihak plaintif menarik balik kaveat yang dimasukkan pada 22 Mac 2018 terhadap hartanah tersebut.

Tuntutan plaintif terhadap defendan kedua dan ketiga dibenarkan; tuntutan plaintif terhadap defendan pertama, keempat dan kelima ditolak.

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar